

Objektsbeskrivning

Värnhem - Östervärnsgatan 2B



Det är en alldeles speciell känsla i våningen på Östervärnsgatan 2B, praktfulla Värnhemspalatset är ett storslaget hus med historia. Två trappor upp mixas en fin färgskala med möbelklassiker och färgstarka accenter i generösa rum i fil. Den här våningen andas både en imponerande karaktär, en mjuk sinnlighet och en välformad balans, man blir alldeles lycklig! Här bjuds på rum med sekelskiftets alla väl omhändertagna detaljer. Sprudlande idéer tillsammans med ett hus med alla förutsättningar skapar ett fint och färgsäkert hem. Välkomna till en känslöfylld sekelskiftesvåning som prickar in alla rätt!

Pris	2 695 000 kr
Månadsavgift	4 748 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	65 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse.

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	65 m ²
Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Ljust brädgolv med släta bruna väggar. Plats för både bänk och avhängning men även garderobsvägg för den som önskar.
SÄLLSKAPSRUM	Fiskbensparkett med ljusa släta varma väggar, stuckaturer samt vacker takrosett. Stora fönster mot gatan ger naturligt ljusinsläpp. Dubbla spegeldörrar leder till köket som ligger i fil.
KÖK	Fiskbensparkett med ljusa släta varma väggar, höga fotlister, stuckaturer samt vacker takrosett. En fondvägg av blottad tegel ger en industriell känsla. Naturligt ljusinsläpp från stort fönster. Vit köksinredning med bänkskiva i betong, goda förvaringsmöjligheter i lådor, skåp samt skafferier. Utrustning: integrerad kyl/frys, ugn och mikro i högskåp, spishäll, integrerad diskmaskin samt köksfläkt. Gott om plats för större bord med plats för 8-10 personer.
SOVRUM	Vitmålade brädgolv med väggar i sval, ljusblå färg samt höga fotlister. Rummet har gott om plats för dubbelsängen men även ett generös utrymme längs en vitmålad tegelvägg, perfekt för öppen garderobslösning med plats för fåtölj vid den franska balkongen mot mysig innergård.
BADRUUM	Grått golv med ljusa väggar delvis kaklade. Utrustning: WC, handfat, spegelskåp samt Kombinerad tvättmaskin och tork med bänkskiva ovanpå för vikning.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Det är en alldeles speciell känsla i våningen på Östervärnsgatan 2B, praktfulla Värnhemspalatset är ett storslaget hus med historia. Två trappor upp mixas en fin färgskala med möbelklassiker och färgstarka accenter i generösa rum i fil. Den här våningen andas både en imponerande karaktär, en mjuk sinnlighet och en välformad balans, man blir alldeles lycklig! Här bjuds på rum med sekelskiftets alla väl omhändertagna detaljer. Sprudlande idéer tillsammans med ett hus med alla förutsättningar skapar ett fint och färgsäkert hem. Byggåret 1911 ses tydligt i stuckaturer, höga lister och de manshöga fönstren. Sällskapsrummet med volym ligger ut mot den lugna tvärgatan, köket är rymligt och möter sällskapsrum med rå tegelvägg och minimalistisk inredning. Inåt gården ligger det finaste sovrummet i ljust blå ton, rummet ligger i genomgående läge och har samma härliga rymd och atmosfär som resten av våningen. Utanför väntar Värnhems alla matställen och trevliga fik, från torget intill blir pendlingen enkel. Välkomna till en känslofylld sekelskiftesvåning som prickar in alla rätt!
Adress	Östervärnsgatan 2B, 21218 MALMÖ

Lägenhetsnummer förening	40201
Lägenhetsnummer adressregister	1101
Våning	2 av 6
Balkong/uteplats	Fransk balkong.

EKONOMI

Månadsavgift	4 748 kr. Inkl. värme, kallvatten samt bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg om 105 kr/mån tillkommer för fiberbroadband samt 75 kr/mån för Kabel-TV.
Andel i förening	1,87137 %
Andel av årsavgift	1,87137 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	502 329 kr. Angiven indirekt nettoskuldsättning är baserad på årsredovisning för 2023 eftersom årsredovisning för 2024 enligt föreningen ännu inte är tillgänglig pga förseningar. Avvikelse kan därför förekomma.
Pantsättning	Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	BRF Värnhem 1 (org.nr 769611-9465)
Hemsida	https://xn--brfvnrhem1-t5a.se/
Adress	Östervärnsgatan 2B, 21218 MALMÖ
Allmänt om föreningen	BRF Värnhem 1 är en äkta bostadsrättsförening som äger fastigheten Värnhem 1 – mer känd som det anrika Värnhemspalatset uppfört 1909-1911 efter ritningar av den välrenommerade arkitekten August Stoltz (senare Malmös stadsarkitekt 1924-1942). Huset är en av de mest kända byggnaderna som präglar Värnhemstorget än idag och kännetecknas av sin tunga jugendstil med inslag av både nationalromantik samt nybarock. Föreningen håller några städdagar per år där medlemmar hjälps åt fikar efteråt. Besök gärna föreningens hemsida för mer information: http://www.brfvarnhem1.se FÖRENINGEN UPPLYSER: Reliningen av avloppsstammarna planerades vara klart runt årsskiftet 2025/2026 men har tillfälligt pausats på grund av att anlita entreprenör gått i konkurs. Föreningen utvärderar just nu olika lösningar och hoppas kunna slutföra reliningen så snart som möjligt. I dagsläget finns ingen indikation på att detta kommer att påverka månadsavgiften.

Årsredovisning för räkenskapsår 2024 har pga förseningar hos revisionsbyrån ännu inte färdigställts. Endast årsredovisningen för räkenskapsår 2023 finns därför tillgänglig i dagsläget. Enligt information från ordförande är den nya årsredovisningen förhoppningsvis tillgänglig om ca en månad.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar ska föreningsstämma hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår. Vid föreningsstämman ska styrelsen lägga fram årsredovisning samt revisionsberättelse.

Årsredovisning, stadgar samt energideklARATION finns tillgängliga att ladda ner i annonsen på www.bo-laget.se.

All föreningsinformation är inhämtad från senaste tillgängliga årsredovisning (2023) samt genom kontakt med styrelsen – Avvikelse kan förekomma och köpare uppmanas att själva kontrollera informationen med föreningens styrelse.

Adresser i föreningen	• Lundavägen 1, 212 18 MALMÖ • Sallerupsvägen 2, 212 18 MALMÖ • Östervärmsgatan 2 A-B, 212 18 MALMÖ
Fastighetsbeteckning	Värnhem 1
Antal lägenheter	45 st, varav 1 hyresrätter
Antal lokaler	6 st
Gårdsplats	Trevlig och grön innergård med gemensamma utemöbler och grillmöjligheter.
Parkering	I området råder boendeparkering, läs mer på www.malmo.se .
Tv & bredband	Fastigheten har indraget fibernät via Ownit (1000/1000 Mbit/s) samt kabel-TV via Telenor. • Den obligatoriska avgiften för TV upphör 1 april 2026 då föreningen sagt upp avtalet om analog TV enligt uppgifter från styrelsen.
Gemensamma utrymmen	Föreningen har en gemensam tvättstuga med ingång från gården utrustad med tre tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp. Tvättid kan antingen bokas online via föreningens hemsida eller på tavlan vid gårdsentrén. Föreningen har även ett cykelrum i källaren.
Renoveringar	UTFÖRDA 1985: utfördes en omputsning av fasaden, balkongerna renoverades och en ny hiss installerades på Lundavägen och Östervärmsgatan 2 B. 1985: utfördes ett elstambyte och rörstambyte - Klart 1986. 2007: renoverades tvättstugan, två nya dagvatten pumpar installerades i källaren, soprummet renoverades och en spolning av avloppsstammarna utfördes. 2009: byttes kylaggregatet och en OVK-besiktning genomfördes. 2010: sotades ventilationskanalerna. 2011: installerades fiberoptiskt bredband från Ownit - Klart 2012. 2012: byttes torktumlare i tvättstugan. 2012: byttes plåttaket och målades samma år sattes nya hänggrännor upp - Klart 2014. 2013: installerades ett nytt torkskåp. 2014: installerades en ny tvättmaskin, delar av fasaden målades om, taket renoverades med takplåt och kupoler samt hänggrännor sattes upp. 2016: spolades avloppsstammarna. 2017: genomfördes en OVK-besiktning.

2018: byttes entréportarna ut mot gatan. Samma år sattes nytt port-, lås- och tvättbokningssystem in.
 2019: byttes portarna mot innergården och ett taggsystem installerades till dessa.
 2020: utfördes spolning av stammar i hela fastigheten, ny torktumlare och tvättmaskin installerades, inventering av tilluft och frånluft i samtliga lägenheter samt blåsning av ventilationskanaler.
 2021: byttes värmesystemet.
 2022: installerades ny ventilation i lokalerna.
 2023: Ombyggnation av innergården, insida av fastigheten dränerades, miljöhus byggdes.
 2024 gjordes en översyn av delar av ventilationen, stambyte genomfördes av vattenstammarna och individuell mätning av varmvatten infördes, relining av avloppsstammar påbörjades.

PÅGÅENDE / PLANERADE

- Reliningen av avloppsstammarna skall slutföras – i dagsläget finns inget slutdatum fastställt.
- Renovering av fasad/tak skall genomföras någon gång framöver – i dagsläget är ännu inga beslut tagna.

Ekonomi	Senast föreningen höjde avgiften var 1 januari 2024 och då med 1%.
Försäkring	Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.
Överlåtelseavgift	1 470 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	588 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen delat ägande?	Föreningen tillåter generellt delat ägande, inga särskilda krav på andelsfördelning finns i dagsläget.
Andrahands-uthyrningspolicy	Generellt godkänner föreningen andrahandsuthyrning vid t.ex. arbete eller studier på annan ort samt "provboende" med samboskap på annat håll. Maximal uthyrningsperiod är 6 månader i taget och föreningens godkännande krävs, ansökan görs skriftligen och skickas till föreningen.
Äger föreningen marken?	Ja!

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1909-1911
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk (endast frånluft)
Hiss	Hiss finns.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett källarförråd.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2023-11-02
Energiprestanda primärenergital	98 kWh per m ² och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA	Välgavgift/snö	
Sotning	Försäkring	Underhåll	
Övrigt			
Summa månadskostnad			0

Kommentar	• Varmvatten: individuell mätning sker, varje hushåll debiteras efter faktisk förbrukning. • Den obligatoriska avgiften för kabel-TV upphöra 1 april 2026 då avtal för analog TV sagts upp enl styrelsen.
------------------	--

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området	Värnhem ligger mellan Föreningsgatan och Nobelvägen, sydväst om Sallerupsvägen, och är ett av Malmös centrala områden. Värnhemstorget har en station varifrån bussar tar dig till de flesta delarna av Malmö, och även direkt ut på motorvägen mot Lund. Vid Värnhemstorget ligger shoppingcentret Entré som förutom butiker hyser både biograf, gym och bowlinghall. Kring torget ligger både livsmedelsbutik och flera restauranger och här ansluter också Rörsjöparken och Kungsgatans allé som skänker välgörande grönska. Rörsjöskolan är stadsdelens skola och här ligger också Lärkträdets och Rörsjöns förskolor.
---------------------------	--

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Alexander Szüts
Reg fastighetsmäklare
0735-70 90 20

alexander@bo-laget.se

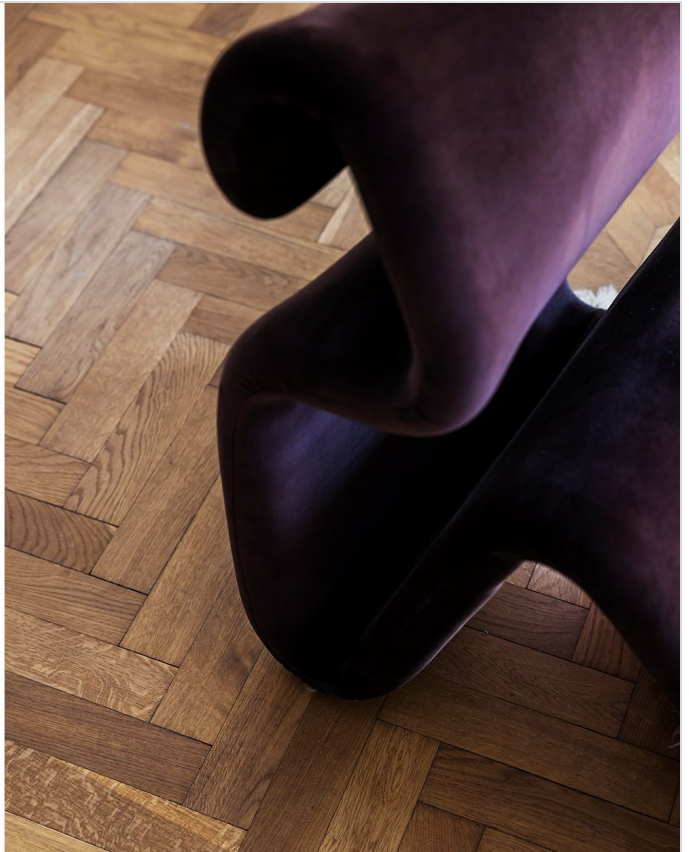
Med över 15 års erfarenheter inom försäljning vet jag hur man når en framgångsrik affär utan att kompromissa på service eller kvalitet.

Min ambition är alltid att nå toppresultat och överträffa mina kunders förväntningar med noggrannhet och precision.



AS01813

Sida 8 av 19











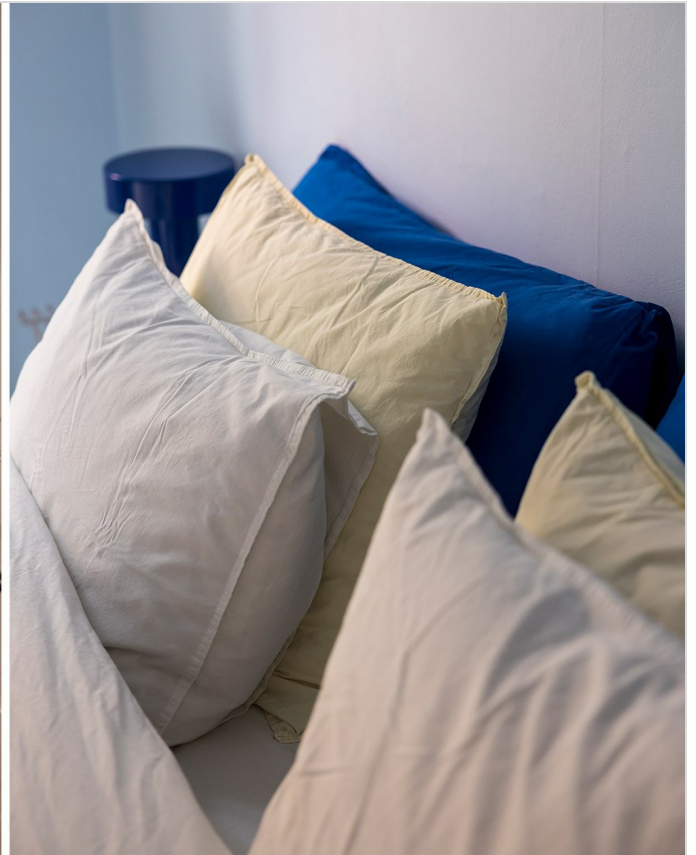
AS01813

Sida 13 av 19





sov vy



hall





bad



fasad trapp

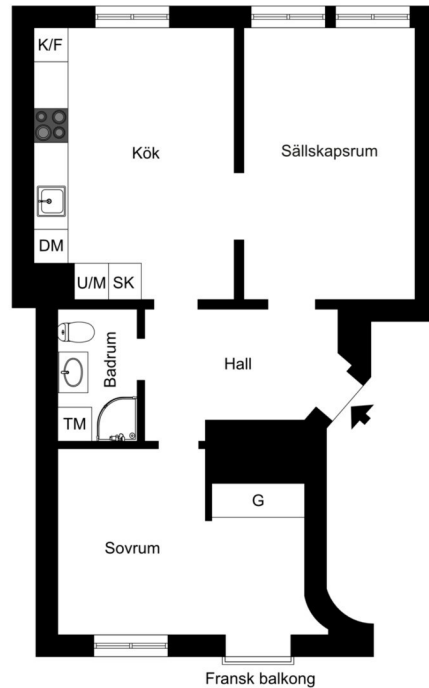




AS01813

Sida 17 av 19





Avvikelser kan förekomma. Ritningens skalenlighet kan inte garanteras.

Bolaget